昌吉回族自治州物业管理条例

（2013年1月12日自治州十四届人民代表大会第二次会议通过;2013年3月30日新疆维吾尔自治区第十二届人大常委会第一次会议审查批准）

第一章 总则

第一条 为了规范物业管理活动，维护业主、物业使用人和物业服务企业的合法权益，根据 《中华人民共和国物权法》、国务院《物业管理条例》及有关法律、法规，结合自治州实际，制定本条例。

第二条 本条例适用于自治州行政区域内物业的管理、服务、使用、维护及监督管理等活动。

第三条 本条例所称物业管理，是指业主通过选聘物业服务企业,由业主和物业服务企业按照物业服务合同约定，对物业管理区域内的房屋及配套的设施设备和相关场地进行维修、养护、管理，维护物业管理区域内的环境卫生和相关秩序的活动。

第四条 自治州、县（市）人民政府的住房和城乡建设行政主管部门具体负责本行政区域内物业活动的监督管理。

城乡规划、发展改革、司法、财政、公安、环保、信访、民政、质监、卫生、工商等部门应当在各自职责范围内配合住房和城乡建设行政主管部门做好本行政区域内与物业管理活动相关的服务和监督工作。

供水、供电、供气、供热、排水、通信、有线电视、宽带数据传输等专业经营单位应当配合各级人民政府及行政主管部门做好物业相关服务工作，并依法开展经营活动。

第五条 街道办事处（乡、镇人民政府）组织、指导、协调本辖区内物业管理区域业主大会的设立和业主委员会的工作，督促业主大会和业主委员会依法履行职责；协调社区建设与物业管理的关系，调解处理物业管理纠纷。

居民（村民）委员会协助街道办事处（乡、镇人民政府）做好物业管理有关工作。

因客观原因未能选举产生业主委员会或者业主委员会委员人数不足总数的二分之一的，新一届业主委员会产生之前，可以由物业所在地的居民（村民）委员会在街道办事处（乡、镇人民政府）的指导监督下，代行业主委员会的职责。

第六条 州、县（市）人民政府应当从政策、资金等方面扶持物业服务行业，将物业服务行业纳入本地现代服务业发展规划，逐步建立专业化、社会化和市场化的物业管理机制，提高物业管理水平。

第七条 物业服务行业组织应当依法加强行业自律管理，规范行业行为，督促物业服务企业诚信经营和服务，维护物业服务企业合法权益。

第二章 物业管理区域

第八条 县（市）住房和城乡建设行政主管部门应当根据建设单位或业主委员会的申请，以土地使用权证确定的用地范围为基础，并结合建筑物规模、共用设施设备的使用和维护与社区建设等因素，合理划分物业管理区域。影响消防、避险、燃气、电梯以及其他具有共有功能共用设施设备使用的，不得分割划分。县（市）住房和城乡建设行政主管部门应当建立物业管理区域档案。

第九条 新建住宅时建设单位应当设计配置具备水、电、暖、通风、采光等基本使用功能和条件的物业服务用房、业主委员会用房，且位于地面的部分应当不低于百分之五十。

物业管理用房建筑面积按照物业项目总面积一定比例在物业管理区域内配置，具体比例如下：

（一）房屋建筑总面积不足十万平方米的，物业管理用房按照房屋建筑总面积千分之三以上的比例配置，且不得低于一百平方米；房屋建筑总面积在十万平方米以上的，物业管理用房的配置以三百平方米为起点，超过十万平方米的部分，按照超过部分建筑面积千分之二的比例增加配置，超过五十万平方米的部分，按照超过部分建筑面积千分之一的比例增加配置。

（二）业主委员会用房从物业管理用房中调剂，物业服务区域内房屋建筑总面积不足十万平方米的，不得低于三十平方米；房屋建筑总面积在十万平方米以上的，不得低于五十平方米。

老旧小区根据实际情况参照执行。

城乡规划行政主管部门在核发建设工程规划许可证时，应当在其附图上载明配套建设的物业管理用房的位置和建筑面积。住房和城乡建设行政主管部门在核发房屋预售许可证和办理房屋所有权初始登记时，应当注明物业管理用房房号。

第三章 业主、业主大会与业主委员会

第十条 依法登记取得房屋的所有权人为业主。

因买卖、赠与、继承等法律关系已经合法占有房屋，但尚未依法办理所有权登记的，在物业管理中享有业主权利，承担相应义务。

物业的承租人、借用人等物业使用人，根据法律、法规、管理规约、业主大会或者业主委员会依法作出的决定，以及其与业主的约定，享有相应权利，承担相应义务。拒不履行义务的，业主承担连带责任。

业主不得以放弃权利为由不履行义务。

第十一条 物业管理区域内，交付的房屋专有部分建筑面积达到建筑物总面积百分之五十以上且业主入住率达到百分之五十以上的，建设单位或业主应当及时向物业所在街道办事处（乡、镇人民政府）提出筹备业主大会书面申请。

第十二条 街道办事处（乡、镇人民政府）应当自收到报告之日起六十日内，会同物业管理区域所在地县级人民政府住房和城乡建设行政主管部门组织业主成立业主大会筹备组，筹备召开首次业主大会会议。

业主大会筹备组由业主代表、建设单位、住房和城乡建设行政主管部门、街道办事处（乡、镇人民政府）和居民（村民）委员会组成，筹备组成员人数应为单数，其中，业主代表人数不得少于总人数的二分之一。筹备组成员名单应当由街道办事处（乡、镇人民政府）在物业管理区域内进行书面公告。

筹备组中业主代表的产生，由街道办事处（乡、镇人民政府）或者居民（村民）委员会组织业主以栋或单元推荐。筹备组组长由街道办事处（乡、镇人民政府）代表担任。

第十三条 业主大会会议分为定期会议和临时会议。

业主大会定期会议每年至少召开一次。

有下列情形之一的，应当及时召开业主大会临时会议：

（一）经专有部分占建筑物总面积百分之二十以上的业主且占总人数百分之二十以上的业主提议的；

（二）发生重大事故或者紧急事件需要及时处理的；

（三）业主委员会委员人数不足总数的二分之一的；

（四）业主大会议事规则或管理规约规定的其他情形。

第十四条 召开业主大会会议，应当于召开前十五日通知全体业主。

住宅小区的业主大会会议，应当通知居民（村民）委员会列席会议。

业主大会会议可以采用集体讨论的形式，也可以采用书面征求意见的形式；但是，应当有物业管理区域内专有部分占建筑物总面积过半数的业主且占总人数过半数的业主参加。

业主委员会应当做好业主大会会议记录，并将会议内容及决定事项以书面形式在物业管理区域内显著位置公告。

第十五条 业主大会选举产生业主委员会，业主委员会是业主大会的执行机构，由五至十一人单数组成，任期不超过五年。

业主委员会成员候选人由居民（村民）委员会组织业主推荐选举产生，并将候选人名单在物业管理区域内公示。

业主委员会应当自选举之日起七日内召开首次会议，推选业主委员会主任和副主任，所在居民（村民）委员会书记或主任（副主任）兼任业主委员会名誉主任，负责指导和监督业主委员会工作。

业主委员会会议应当有过半数委员出席，做出的决定应当经全体委员半数以上同意并签名，同时书面告知所在居民（村民）委员会，经审阅后三日内在物业管理区域内显著位置公告。

第十六条 业主委员会应当自选举产生之日起三十日内，持下列材料向物业所在地的县（市）住房和城乡建设行政主管部门和街道办事处（乡镇人民政府）备案：

（一）业主大会成立和业主委员会选举的情况；

（二）管理规约及业主大会议事规则；

（三）业主大会决定的其他重大事项。

业主委员会任期内，报送内容发生变更的，业主委员会应当自变更之日起三十日内将变更内容书面报告备案部门。

第十七条 业主委员会履行以下职责：

（一）执行业主大会的决定和决议，维护业主共同权益；

（二）召集业主大会会议，报告物业管理实施情况；

（三）与业主大会选聘的物业服务企业签订物业服务合同；

（四）听取业主、物业使用人的意见，监督并协助物业服务企业履行物业服务合同；

（五）监督管理规约的实施；

（六）督促业主交纳物业服务费及其他相关费用；

（七）组织并监督维修资金的筹集和使用；

（八）调解业主之间因物业使用、维护和管理产生的纠纷；

（九）业主大会赋予的其他职责。

第十八条 业主委员会应当定期在物业管理区域内向业主公布下列事项：

（一）管理规约、业主大会议事规则；

（二）业主大会和业主委员会的决定；

（三）物业服务合同；

（四）专项维修资金的筹集、使用情况；

（五）物业共有部分的使用和收益情况；

（六）业主大会和业主委员会工作经费的收支情况；

（七）其他应当向业主公开的情况。

第十九条 业主委员会任期届满，街道办事处（乡、镇人民政府）应当组织业主进行换届选举。

业主委员会任期届满未换届改选的，街道办事处（乡、镇人民政府）应当要求其限期改选；逾期不改选的，街道办事处（乡、镇人民政府）应当组织业主进行换届选举。

业主大会会议选举产生出新一届业主委员会之日起十日内，上一届业主委员会应当将其保管的有关凭证、档案、印章等资料及其他属于全体业主共有的财物等移交给新一届业主委员会；不及时移交的，社区居民委员会应当协调督促其移交；拒不移交的，新一届业主委员会可以请求物业所在地街道办事处（乡、镇人民政府）协助收回。

第二十条 业主委员会组成人员有下列情形之一的，其业主委员会委员资格自行终止：

（一）本人、配偶及其直系亲属在本物业管理区域的物业服务企业任职的；

（二）因物业转让、灭失等原因不再是业主的；

（三）因健康原因丧失履行职责能力的；

（四）依法被追究刑事责任的；

（五）法律、法规以及管理规约规定的其他情形。

第二十一条 业主委员会委员有下列情形之一的，由业主委员会二分之一以上委员或者五分之一以上的业主提议，业主大会可以决定是否终止其委员资格：

（一）以书面方式提出辞职请求的；

（二）不履行委员职责的；

（三）利用委员资格谋取私利的；

（四）拒不履行业主义务的；

（五）侵害他人合法权益的；

（六）因其他原因不宜担任业主委员会委员的。

第二十二条 经业主大会决定，可以从下列渠道筹集工作经费用于业主委员会开展工作：

（一）全体业主共有部分物业经营收益；

（二）全体业主共同交纳；

（三）业主自愿捐赠等其他合法方式；

（四）政府财政补贴。

工作经费开支范围、标准、管理使用和业主委员会委员的工作补贴，由业主大会决定。业主委员会应当妥善保管工作经费，并每半年向业主书面公告收支情况。

第四章 前期物业管理

第二十三条 本条例所称前期物业管理，是指在业主或业主大会选聘物业服务企业之前，建设单位委托物业服务企业进行物业服务的活动。

第二十四条 建设单位在销售物业前，应当通过招投标的方式选聘具有相应资质的物业服务企业；投标人少于三个或者住宅规模较小的，经物业所在地的县（市）住房和城乡建设行政主管部门批准，可以采用协议方式选聘具有相应资质的物业服务企业。

第二十五条 建设单位应当在销售物业之前,参照有关规定制定业主临时管理规约,并报物业所在地县（市）住房和城乡建设行政主管部门和街道办事处（乡、镇人民政府）备案。

首次业主大会通过管理规约后，临时管理规约即行失效。

第二十六条 建设单位在与物业买受人签订物业销售合同时, 应将前期物业服务合同和临时管理规约作为房屋买卖合同的附件，向物业买受人明示。物业买受人应当对前期物业服务合同和临时管理规约予以书面确认。

前期物业服务合同和临时管理规约不得损害物业买受人的合法权益。

第二十七条 前期物业服务合同生效之日至出售物业交付之日前发生的物业服务费，由建设单位承担。物业交付之日至前期物业服务合同终止之日发生的物业服务费，由物业买受人按照前期物业服务合同约定的物业服务收费标准承担。

前期物业服务合同未约定物业服务收费标准的，由建设单位承担。

第二十八条 前期物业服务合同可以约定期限；期限内业主委员会与业主大会选聘的物业服务企业签订物业服务合同生效的，前期物业服务合同终止。

第二十九条 前期物业服务企业承接物业时，应当对物业共用部位、共用设施设备进行查验。未进行查验，交接后出现质量问题，由物业服务企业承担连带维修义务。

在办理物业承接验收手续时，建设单位应当向前期物业服务企业移交下列资料及设施：

（一）竣工总平面图，单体建筑、结构、设备竣工图，配套设施、地下管网工程竣工图等竣工验收资料；

（二）设施设备的安装、使用和维护保养等技术资料；

（三）物业质量保修文件和物业使用说明文件；

（四）物业管理用房及其他设施；

（五）物业管理所必需的其他资料。

物业服务企业应当在前期物业服务合同终止时将上述资料及设施移交给业主委员会。

第五章 物业服务管理

第三十条 一个物业管理区域应当由一家物业服务企业提供物业管理服务。

从事物业服务活动的企业应当具有独立法人资格，并获得住房城乡建设行政主管部门颁发的物业服务企业资质证书。

第三十一条 业主委员会应当与业主大会选聘的物业服务企业订立书面的物业服务合同。

物业服务企业应当于合同签订之日起十五日内将物业服务合同向物业所在地县（市）住房和城乡建设行政主管部门和街道办事处（乡、镇人民政府）备案。

第三十二条 物业服务企业应当按照相关规定标准及物业服务合同的约定，提供相应的服务。

物业服务企业不得以部分业主欠交物业服务费为由减少物业服务内容或者降低服务质量、标准。

第三十三条 物业管理用房的所有权属全体业主所有。未经业主大会同意，物业服务企业不得改变物业管理用房的用途。

第三十四条 物业服务合同双方当事人解除或者终止合同，应当依据合同履行必要的告知义务；合同未约定告知期限的，应当提前六十日告知。

物业服务合同解除或者终止后，物业服务企业应当与业主委员会按照法律法规和合同约定办理退出交接事宜，并履行下列交接义务：

（一）移交保管的物业档案、物业服务档案；

（二）移交物业服务期间形成的有关房屋及设施设备改造、维修、运行、保养的有关资料；

（三）移交物业管理用房；

（四）分项清算预收、代收的有关费用；

（五）专项维修资金使用情况资料；

（六）法律、法规规定和物业服务合同约定的其他事项。

物业服务企业未按照本条第一款履行告知义务并办理退出交接手续的，不得擅自撤离物业服务区域或者停止物业服务。

第三十五条 物业服务收费实行政府指导价和市场调节价。普通住宅物业服务收费，实行政府指导价；非普通住宅和非住宅物业服务收费实行市场调节价。

实行政府指导价的物业服务收费，由自治州价格行政主管部门会同州住房和城乡建设行政主管部门具体制定，并向社会公布。

实行市场调节价的物业服务收费，物业服务企业应当与业主委员会协商，并报经业主大会同意。

在老旧住宅小区、保障性住房小区实行物业管理服务的，县（市）人民政府应当给予物业服务企业一定资金补贴，具体补贴标准由各县（市）人民政府确定。

第三十六条 业主应当根据物业服务合同的约定按时交纳物业服务费用。

物业服务企业已经按照合同约定以及相关规定提供服务，业主不得以房屋空置、存在开发遗留问题或者不需要物业服务等为由，拒交物业服务费。

已竣工但尚未出售或者尚未交付物业买受人的物业，物业服务费用由建设单位交纳。

第三十七条 物业服务区域内，供水、供电、供气、供热、通信、有线电视、宽带数据传输等专业经营单位应当向最终用户收取费用。物业服务企业接受专业经营单位委托代收供水、供电、供气、供热、通信、垃圾清运、有线电视使用、宽带数据传输等费用的，代收服务费由委托单位支付，不得向业主收取手续费等额外费用。

专业经营单位不得强制物业服务企业代收费用，不得因物业服务企业拒绝代收有关费用而停止向最终用户提供服务。

物业服务企业不得以代收代缴供水、供电、供气、供热、通信、垃圾清运、有线电视使用、宽带数据传输等费用作为强制收取物业服务费的手段。

第三十八条 物业管理用房的用水、用电、用气、用热等有关费用，应当由物业服务企业从物业服务费中支出。

第三十九条 物业服务企业应当协助做好物业服务区域内的安全防范工作。在安全事故发生时，应当采取应急措施，并及时向有关部门报告，协助做好救助工作。

第六章 物业的使用与维护

第四十条 业主、物业使用人应当遵守管理规约和物业服务合同的约定，爱护物业管理区域内的共用部位、共用设施设备。

物业管理区域内禁止下列行为：

（一）损坏房屋承重、抗震结构或者房屋外貌；

（二）私自占用、损坏共用部位、共用设施设备；

（三）违反物业管理区域规划搭建建筑物、构筑物；

（四）侵占绿地、毁坏花草树木；

（五）乱设摊点、乱停车辆；

（六）乱倒垃圾、堆放杂物；

（七）擅自在建筑物、构筑物上悬挂、张贴、涂写、刻画；

（八）影响其他用户采光、通风及其他生活便利；

（九）排放或者堆放有毒有害物质，堆放易燃易爆物品或者排放超过规定标准的噪音；

（十）违反规定饲养宠物、家禽、家畜；

（十一）从事危害公共利益的活动；

（十二）法律、法规及管理规约禁止的其他行为。

业主大会、业主委员会和物业服务企业对本条第二款所列行为，有权依照法律、法规以及管理规约，要求行为人停止侵害、消除危险、排除妨害、赔偿损失；业主对侵害其合法权益的行为，可以依法向人民法院提起诉讼。

第四十一条 业主、物业使用人应当按照规划行政管理部门批准或者不动产登记簿载明的用途使用物业，不得违反法律、法规以及管理规约，将住宅改变为经营性用房。

第四十二条 业主、物业服务企业、其他单位和个人不得擅自占用、挖掘物业管理区域内的道路、场地、绿地，损害业主的共同利益。

因维修物业或者公共利益，业主、其他单位和个人确需临时占用、挖掘道路、场地、绿地的，应当征得业主委员会和物业服务企业的同意；物业服务企业确需临时占用、挖掘道路、场地、绿地的，应当征得业主委员会的同意。

业主、物业服务企业、其他单位和个人应当将临时占用、挖掘的道路、场地、绿地，在约定期限内恢复原状。

第四十三条 新建住宅物业推行供热、供排水、供电、供气等专业经营单位提前介入制度，对规划设计、工程质量、设备运行标准等进行监督。

物业服务区域所在地县（市）住房和城乡建设行政主管部门应当组织专业经营单位按照国家技术标准和专业技术规范进行验收。

专业经营单位应当承担物业服务区域内终端用户的分户计量表或者终端用户入户端口以前的相关管线和设施设备保修期之外的维修、养护和管理责任及相关费用。

第四十四条 业主需要装饰装修房屋的，应当事先告知物业服务企业。物业服务企业应当做好相关装饰装修人的身份核实工作，并告知注意事项。

第四十五条 已经建成并交付使用的物业，物业服务区域条件允许并经业主大会同意，可以利用业主共有的道路或者其它场地新增划定车位，用于业主停车。但不得占用消防通道、公共绿地，不得妨碍行人和其他车辆的正常通行。

第四十六条 业主大会决定利用共有部分、共用设施设备进行经营的，由业主大会依照有关规定取得相关许可、确定收费标准，可以委托物业服务企业代为管理，并向其支付报酬。所获得的收益属全体业主共有，主要用于补充专项维修基金，也可以按照业主大会的决定使用。对业主委托代收的经营性收益，物业服务企业应当单列核算，定期公布，并接受业主的监督。

第四十七条 物业的共用部位、共用设施设备维修养护时，相邻的业主、物业使用人应予配合。因相邻业主、物业使用人阻挠维修养护造成其他业主、物业使用人财产损失的，责任人应当负责赔偿。

因维修养护造成相邻业主、物业使用人的自用部位、自用设施设备损失以及其他财产损失的，责任人应当负责修复或者赔偿。

第四十八条 住宅物业、住宅小区内的非住宅物业或者与单幢住宅楼结构相连的非住宅物业的业主，应当按照国家有关规定交纳专项维修资金。

专项维修资金属于业主所有，专项用于物业保修期满后物业共用部位、共用设施设备的维修和更新、改造，不得挪作他用。

应当由专业经营单位承担的供排水、供电、供气、供热、通信、有线电视、宽带数据传输等管线和设施设备的维修、养护费用不得从专项维修资金列支。

第七章 老旧住宅小区物业管理

第四十九条 本条例所称老旧住宅小区是指对已交付建成使用，但配套设施不齐全、老化严重，房屋产权单位或者售房单位因客观原因无法履行房屋修缮责任的住宅区，以及由政府组织建设的安居、解困等住宅区。

第五十条 州、县（市）人民政府应当制定老旧住宅小区综合改造中长期规划和年度计划，并安排专项资金用于老旧住宅小区供水、排水、供热、供气等配套设施设备的更新和改造。

老旧住宅小区规模化整合参照本条例第八条规定，划分物业管理区域。

第五十一条 老旧住宅小区规模化整合，拆除围墙等腾退的土地以及因供热形式的转换，已停止使用的锅炉房、热换站占用的原划拨土地可用于完善配套设施建设。

第五十二条 老旧住宅小区综合改造后应当推行专业化物业服务，可根据改造后小区情况，按照公益性岗位管理的有关规定申请在物业服务区域内设置公共管理服务公益性岗位，协助社区居民（村民）委员会做好物业服务工作。

第八章 法律责任

第五十三条 违反本条例第九条规定，建设单位在物业管理区域内不按照规定配置必要的物业管理用房的，由州、县（市）住房和城乡建设行政主管部门责令限期改正，给予警告，没收违法所得，并处十万元以上五十万元以下的罚款。

第五十四条 违反本条例第二十四条规定，住宅物业的建设单位未通过招投标的方式选聘物业服务企业或者未经批准，擅自采用协议方式选聘物业服务企业的，由州、县（市）住房和城乡建设行政主管部门责令限期改正，给予警告，可以并处十万元以下的罚款。

第五十五条 违反本条例第二十九条、第三十四条规定，不移交有关资料的，由州、县（市）住房和城乡建设行政主管部门责令限期改正；逾期仍不移交有关资料的，对建设单位、物业服务企业予以通报，处一万元以上十万元以下的罚款。

第五十六条 违反本条例第三十条规定，未取得资质证书从事物业服务的，由县（市）住房和城乡建设行政主管部门没收违法所得，并处五万元以上二十万元以下的罚款；给业主造成损失的，依法承担赔偿责任。

以欺骗手段取得资质证书的，依照本条第一款规定处罚，并由颁发资质证书的部门吊销资质证书。

第五十七条 违反本条例第三十三条规定，未经业主大会同意，物业服务企业擅自改变物业管理用房用途的，由州、县（市）住房和城乡建设行政主管部门责令限期改正，给予警告，并处一万元以上十万元以下的罚款；有收益的，所得收益用于物业管理区域内物业共用部位、共用设施设备的维修、养护，剩余部分按照业主大会的决定使用。

第五十八条 违反本条例的规定，有下列行为之一的，由州、县（市）住房和城乡建设行政主管部门责令限期改正，给予警告，并按照本条第二款的规定处以罚款；所得收益，用于物业管理区域内物业共用部位、共用设施设备的维修、养护，剩余部分按照业主大会的决定使用：

（一）擅自改变物业管理区域内按照规划建设的公共建筑和共用设施用途的；

（二）擅自占用、挖掘物业管理区域内道路、场地、绿地，损害业主共同利益的；

（三）擅自利用物业共用部位、共用设施设备进行经营的。个人有前款规定行为之一的，处一千元以上一万元以下的罚款；单位有前款规定行为之一的，处五万元以上二十万元以下的罚款。

第五十九条 违反物业服务合同约定，业主逾期未交纳物业服务费用的，业主委员会应当督促其限期交纳；逾期仍未交纳的，物业服务企业可以向人民法院起诉。

第六十条 业主以业主大会或者业主委员会的名义，从事违反法律、法规的活动，构成犯罪的，依法追究刑事责任；尚不构成犯罪的，依法给予治安管理处罚或行政处罚。

第六十一条 州、县（市）住房和城乡建设行政主管部门、街道办事处（乡、镇人民政府）和其他有关部门的工作人员在物业管理工作中，滥用职权、玩忽职守、徇私舞弊的，依法给予行政处分；构成犯罪的，依法追究刑事责任。

第九章 附则

第六十二条 业主自行管理或者委托其他管理人进行物业管理的，参照本条例规定。

第六十三条 本条例自2013年5月20日起实施。